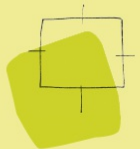


BOPA B.L. Tijdensweg 5 Bellingwolde



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

BOPA B.L. Tijdensweg 5 Bellingwolde

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging projectgebied	7
1.3 Procedure	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Participatie	15
3.1 Hoe was de voorbereiding	15
3.2 Wat vindt de omgeving?	15
3.3 Wat vinden de andere ketenpartners?	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Waterschapsverordening	23
4.4 Gemeentelijke regelgeving	23
Hoofdstuk 5 Gevolgen voor fysieke leefomgeving	27
5.1 M.e.r.	27
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
5.3 Duurzaamheid	28
5.4 Gezondheid	29
5.5 Verkeer en parkeren	29
5.6 Ecologie: soortenbescherming	30
5.7 Ecologie: gebiedsbescherming	30
5.8 Luchtkwaliteit	31
5.9 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten	32
5.10 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	34
5.11 Geur	34
5.12 Omgevingsveiligheid	36
5.13 Trilling	38
5.14 Omgevingskwaliteit (welstand)	38
5.15 Cultureel erfgoed en werelderfgoed	39
5.16 Bodem	40
5.17 Waterbelang	42
Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	47

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het perceel B.L. Tijdensweg 5 in Bellingwolde ligt een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking. Initiatiefnemer heeft de wens om de bedrijfswoning regulier te bewonen. Vanwege de huidige agrarische bestemming is dit op grond van het omgevingsplan niet toegestaan. Hiervoor dient het planologisch regime te worden gewijzigd, dan wel dient hierop te worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het initiatief betreft slechts een functiewijziging. Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. In feite is sprake van voortzetting van de huidige situatie: het agrarisch bedrijf is niet meer in werking zal niet meer worden hervat, er is geen agrarische bebouwing meer aanwezig en de bedrijfswoning wordt regulier bewoond.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Dat betekent dat de vergunning wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. als daarbij voldaan wordt aan de instructieregels uit het Bkl en de provinciale verordening.

In de volgende hoofdstukken wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de toets aan de instructieregels nader uitgewerkt.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan het perceel B.L. Tijdensweg 5. De locatie is onderdeel van het streekdorp Bellingwolde. Bellingwolde is een dorp in het oosten van de gemeente Westerwolde en is een beschermd dorpsgezicht. Omdat de projectlocatie ten zuiden van de kern Bellingwolde ligt, in het buitengebied, ligt deze niet binnen de contour van het beschermde dorpsgezicht. De ligging van het projectgebied is globaal weergegeven op onderstaande afbeelding. De begrenzing is gelijk aan de huidige aanduiding 'agrarisch bouwperceel'; zie paragraaf 2.1.2. Aan het besluit is de exacte digitale begrenzing van het projectgebied gekoppeld.



Figuur 1.1: Luchtfoto projectgebied (bron: PDOK)

1.3 Procedure

Procedure

Op voorliggend project is de reguliere procedure van toepassing. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. De beslistermijn is in beginsel 8 weken. Nadat de omgevingsvergunning is vastgesteld, bekendgemaakt en (de dag na bekendmaking) in werking is getreden, staat de rechtsgang open tegen het besluit. In tegenstelling tot de uitgebreide procedure is er bij de reguliere procedure geen sprake van zienswijzen. Er is een mogelijkheid om bezwaar te maken. Vervolgens staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

Bindend adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad is adviseur voor een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan, maar alleen als de aanvraag ziet op een door de raad aangewezen geval waarover hij wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit). Dit is een bindend advies voor het college. In onderhavig geval is geen sprake van bindend adviesrecht, gezien de vastgestelde categorieënlijst van de gemeente.

Participatie

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Er is één uitzondering. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit, waarvoor het college bevoegd gezag is (artikel 16.55, lid 7 van de Omgevingswet). Als de aanvrager bij zo'n aangewezen geval niet of onvoldoende aan participatie heeft gedaan, kan het college de aanvraag buiten behandeling laten.

De gemeenteraad heeft een aantal gevallen aangewezen waarvoor participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden ingediend. In onderhavig geval is dan wel sprake van de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning, maar er is geen sprake van het bouwen. Het is slechts een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning. Het initiatief komt niet voor op de lijst. Desalniettemin heeft initiatiefnemer geparticipeerd met de omgeving. Zie hiervoor het volgend Hoofdstuk 3.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De toekomstige situatie beschrijft de doelen voor het projectgebied, het initiatief en de strijdigheden met het omgevingsplan. Hoofdstuk 4 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden en hoe deze heeft bijgedragen aan het ontwerp. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 en 6 het project getoetst aan relevant beleidskader en aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Op de locatie ligt een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking. Er is geen agrarische bebouwing meer aanwezig en de bedrijfswoning wordt in feite nu regulier bewoond. Aan het lint B.L. Tijdensweg is sprake van een afwisseling van woningen en (agrarische) bedrijven. Navolgend is een afbeelding van de locatie opgenomen.

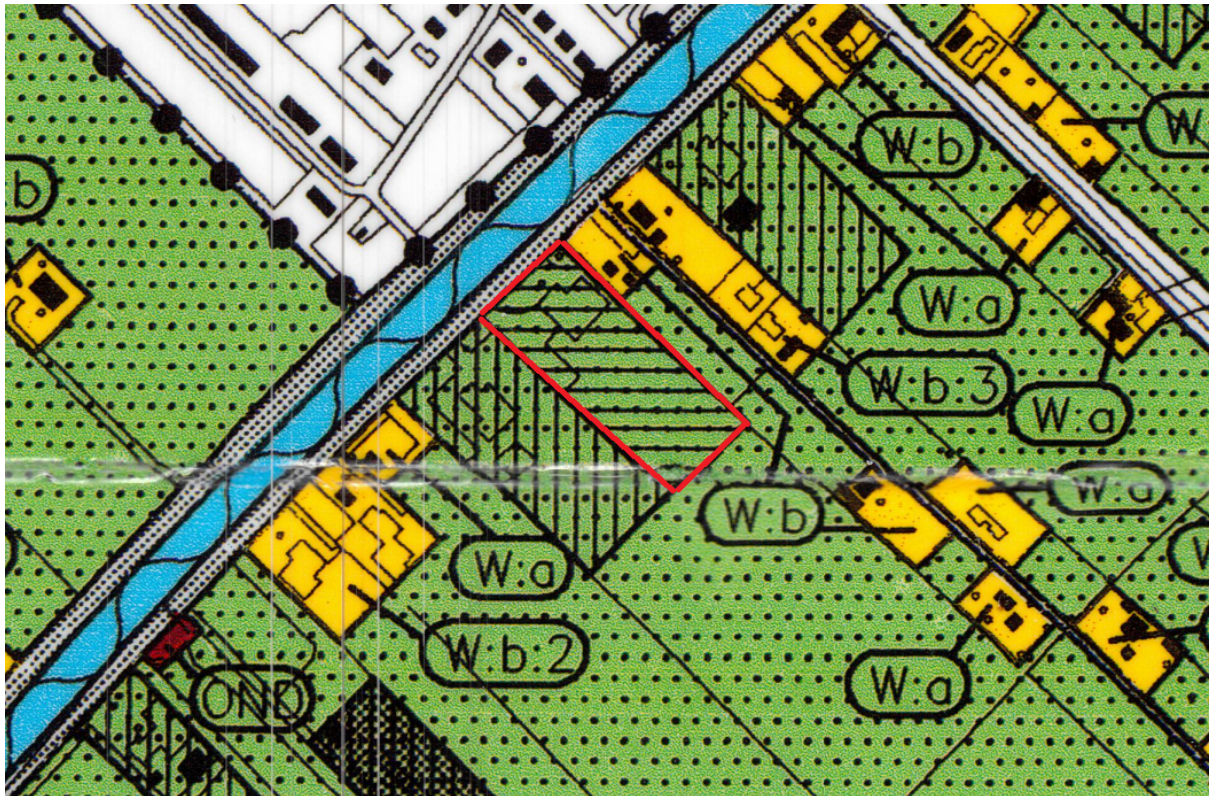


Figuur 2.1: Street view projectlocatie (bron: Google Maps)

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan van Westerwolde bestaat vooralsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Dit houdt voor deze locatie in het geldende bestemmingsplan en de bruidsschat. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' (vastgesteld 23 februari 1999) heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Agrarisch gebied met een gesloten landschap, met de aanduiding 'agrarisch bouwperceel'.



Figuur 2.2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1998 (bron: ruimtelijkeplannen)

Er zijn ook een aantal facetbestemmingsplannen op de locatie van toepassing, te weten:

- Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020 (vastgesteld 16 december 2020);
- Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde (vastgesteld 2 november 2022);
- Facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde (vastgesteld 27 maart 2024);
- Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 5 juni 2024).

De regels van de vier facetplannen zijn en blijven van toepassing. Hier moet de projectlocatie aan voldoen. In het facetplan Archeologie heeft de locatie de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6. Op grond van deze dubbelbestemming geldt een vergunning- en onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² waarbij de bodem dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt geroerd. Archeologie wordt nader behandeld in paragraaf 5.15. De dubbelbestemming blijft van toepassing op de projectlocatie.

Tot slot ligt het Facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde als ontwerp ter inzage (d.d. 12 december 2023). Ondanks dat dit plan nog niet is vastgesteld, kan worden vermeld dat dit plan verder niet van toepassing is op de projectlocatie. Er zijn geen karakteristieke bouwwerken op de locatie aanwezig en daarom bevat de locatie ook niet de Overige zone - karakteristiek.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft de wens om de bedrijfswoning regulier te bewonen. Het initiatief betreft slechts een functiewijziging. Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. In feite is sprake van voortzetting van de huidige situatie: het agrarisch bedrijf is niet meer in werking zal niet meer worden hervat, er is geen agrarische bebouwing meer aanwezig en de bedrijfswoning wordt regulier bewoond. De woonfunctie is slechts toegestaan op het voorste deel van het perceel, zie de afbeelding hieronder. Op de overige grond blijft de functie Agrarisch gebied met een gesloten landschap rusten, zonder verdere mogelijkheden tot agrarische bedrijfsactiviteiten en bouwmogelijkheden. De woonfunctie is hier niet toegestaan.

Zoals gezegd is de begrenzing van het totale projectgebied gelijk aan de huidige aanduiding 'agrarisch bouwperceel'; zie paragraaf 1.2 en 2.1.2. Aan het besluit is de exacte digitale begrenzing van het projectgebied gekoppeld, eveneens is als vergunningvoorwaarde de begrenzing van de woonfunctie aangehecht, zoals hieronder (globaal) weergegeven.



Figuur 2.3: Begrenzing functie wonen (bron: PDOK)

2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan

Vanwege de huidige agrarische bestemming is het regulier bewonen van de bedrijfswoning op grond van het omgevingsplan niet toegestaan. Hiervoor dient het planologisch regime te worden gewijzigd, dan wel dient hierop te worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Zoals vermeld in paragraaf 2.1.2 zijn en blijven de facetbestemmingsplannen van toepassing. De afwijking ziet enkel op het van toepassing verklaren van de reguliere woonfunctie. Vergunningsvoorwaarde is dat de woonfunctie slechts op het voorste deel van het perceel is toegestaan; zie de paragraaf hiervoor.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen bij de aanvraag aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2 Omgevingsregeling). Zoals paragraaf 1.3 benoemde, heeft de gemeenteraad in zijn besluit activiteiten aangewezen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is, voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA kan worden ingediend (artikel 16.55 lid 7 Ow). Het project heeft niet betrekking op een van deze activiteiten. Desalniettemin is wel geparticipeerd.

Op 26 november 2023 heeft initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente ingediend en op 12 december 2023 heeft de gemeente laten weten positief te staan tegenover het verzoek tot functiewijziging.

3.2 Wat vindt de omgeving?

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van de B.L. Tijdensweg 5 tijdens een ontmoeting op de hoogte gebracht van de plannen om het perceel regulier te gaan bewonen en hier juridisch-planologische toestemming voor te verkrijgen. Uit de gevoerde gesprekken blijkt niet dat omwonenden bezwaren hebben tegen het regulier bewonen van de B.L. Tijdensweg 5 in Bellingwolde. B.L. Tijdensweg 6 is op het moment van schrijven onbewoond. Daarom heeft de initiatiefnemer de eigenaar van dit perceel (nog) niet op de hoogte kunnen stellen.

3.3 Wat vinden de andere ketenpartners?

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. Echter, dergelijke plannen worden niet op individueel niveau gedeeld met ketenpartners. Derhalve vindt geen vooroverleg plaats.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen verleend worden met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie (Provinciale Omgevingsverordening Groningen);
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Zowel Rijk als provincie hebben instructieregels. De instructieregels van het rijk zijn opgenomen in het Bkl en die van de provincie in de Omgevingsverordening.

In paragraaf 4.1 komt een toetsing aan het relevante rijksbeleid, evenals een toets aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl aan bod. De provinciale Omgevingsverordening en het relevante provinciale beleid komen in paragraaf 4.2 aan bod.

Verder wordt in de paragrafen van dit hoofdstuk een toets gedaan aan het beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

In onderstaande tabel is een toetsing gedaan aan de thema's uit het Bkl. Gekeken is of een thema relevant is voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Vervolgens werkt Hoofdstuk 5 de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de activiteit nader uit.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H5
Veiligheid	5.1.2	Ja	5.12
Waterbelangen	5.1.3	Ja	5.17
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	5.8
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	5.9
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	5.10
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Ja	5.13
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	5.16
Geur	5.1.4.6	Ja	5.11
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	5.2
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	5.15

Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	-
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijkswaerwegen	5.1.7.4	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	-
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	-
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	-
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

Figuur 3.1: Instructieregels Bkl

4.1.2 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het projectgebied ligt niet in een gebied, of omvat geen onderwerp waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

Het doel van de Omgevingsvisie (gewijzigd vastgesteld en geconsolideerd d.d. november 2023) is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen en dat heeft gevolg voor het ruimtegebruik. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

RUIMTE

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

WATER

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

MOBILITEIT

- Bereikbaarheid

MILIEU

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie stelt het kader voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf

en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort. Die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid door in plannen van gemeenten en waterschappen. De volgende kaarten uit de provinciale Omgevingsvisie zijn relevant voor het projectgebied en het voornemen.

Ruimte

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit in onze provincie. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. De provincie richt haar omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. Zij wil daarbij ruimte geven aan maatwerk en vraagt aan onder meer gemeenten om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Het projectgebied is onderdeel van het buitengebied. In het buitengebied ziet de provincie, in verband met taken op het gebied van onder meer natuur, water, landschap en erfgoed een grotere verantwoordelijkheid voor zichzelf. Het projectvoornemen houdt de functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning in. Hier stelt de Omgevingsverordening nadere regels over, welke in de volgende subparagraaf 4.2.2 worden getoetst.

Landschap

De provincie kent veel verschillende landschappen met elk hun eigen belangrijke natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. De provincie hecht grote waarde aan de bijzondere kwaliteiten van het landschap, zoals de weidsheid, de diversiteit en de herkenbaarheid. Deze kwaliteiten vormen een belangrijke onderlegger voor ons ruimtelijk beleid, dat gericht is op behoud van de kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Het beschermen en versterken van de kenmerkende landschapsstructuren die bijdragen aan de identiteit van en variëteit in de provincie is een provinciaal belang en een kerntaak, waar samen met partners invulling aan wordt gegeven. De provincie stelt kaders voor de bescherming, het beheer en de ontwikkeling van de samenhangende landschapsstructuur, waarbinnen ruimte is voor gebiedsinitiatieven en maatwerk. Gemeenten dragen de zorg voor het landschap op het lokale schaalniveau.

Het projectgebied is onderdeel van het deelgebied Westerwolde. Westerwolde bestaat uit een esdorpenlandschap in een langgerekte zone langs de Westerwoldse Aa, de Ruiten Aa en de Mussel Aa, met daaromheen een gebied met een jonger landschap van heideontginningen. Tegen de Duitse grens liggen twee gebieden met een veenkoloniaal landschap. In dit deelgebied dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met:

- het contrast tussen het kleinschalig besloten esdorpenlandschap en het rationele, open heideontginningslandschap;
- de kleinschalige beslotenheid met afwisselend esgehuchten, esdorpen, essen op dekzandkoppen met akkercomplexen, hooilanden in de beekdalen, kleine bosjes en houtwallen;
- de esdorpen, die de randen van het beekdal markeren;
- de wegen en paden, met hun meanderend verloop;
- de bossen op de armste en reliëfrijkste zandgronden;
- de verspreide bebouwing in esgehuchten;
- het rationeel verkavelde jonge heideontginningslandschap met rechte heideontginningswegen, verspreid liggende agrarische bebouwing en plaatselijk bos.

Omdat het een voormalig agrarisch bedrijfsperceel betreft, waarbij het agrarisch bedrijf niet meer in werking is en de wens bestaat om de bedrijfswoning functioneel te wijzigen naar reguliere woning, wordt het landschap ter plaatse niet geschaad.

Milieu

Omgevingsveiligheid gaat over de beheersing van risico's van het industriële gebruik en de grootschalige opslag van gevaarlijke stoffen. De focus ligt op risico's voor de leefomgeving en in het bijzonder de risico's voor de burger. Ook het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's voor de omgeving met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu (bijvoorbeeld een explosie, een brand of het vrijkomen van een gifwolk). Om de risico's hiervan te beperken zijn landelijke routes door het Rijk aangewezen. In aanvulling daarop is een provinciaal Basisnet aangewezen. Het projectgebied is ook onderdeel van de kaart 'Provinciaal basisnet'. Het aspect veiligheid wordt in paragraaf 5.12 nader getoetst en uitgewerkt.

Opgaven

Sterke demografische groei en krimp liggen in de provincie op korte afstand van elkaar. Ten aanzien van bedrijfengebieden stelt de provincie dat er moet worden gekeken naar de capaciteit. Daar waar overaanbod is, moet dit worden teruggedrongen. Er wordt doorverwezen naar de laddertoets, zie paragraaf 5.2.

4.2.2 Provinciale omgevingsverordening

De provincie Groningen vertaalt haar Omgevingsvisie naar een Provinciale Omgevingsverordening (POV). De laatste versie dateert van 11 december 2023. De Omgevingsverordening Provincie Groningen omvat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. Hieronder volgen de artikelen die relevant zijn voor het projectgebied.

Veiligheidszone 4

In een gebied dat betrekking heeft op Veiligheidszone 4 wordt aandacht besteed aan het veiligheidsniveau in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en de beperkt kwetsbare gebouwen en op de kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties. Bij de zone wordt rekening gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 Bkl.

In de POV is opgenomen dat hieraan voldaan wordt, door in te gaan op de volgende aspecten:

- a. de inventarisatie van de bestaande en de mogelijke, kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties;
- b. de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
- c. de optimalisering van de vluchtmogelijkheden, waarbij het zowel de ontvluchttingsmogelijkheden van de locatie en ook de vluchtmogelijkheden van de risicobron af betreft.

In dit geval is in het plangebied al een woning aanwezig. Het gebruik van deze woning wijzigt niet, de bedrijfswoning wordt enkel planologisch en juridisch gewijzigd naar een reguliere woning. In die zin is de woning al een kwetsbaar gebouw en dit wijzigt niet. Het groepsrisico wijzigt ook niet door het voornemen. Gezien de ligging van het perceel en ruimte rondom de woning, is er gelegenheid om eventueel de locatie te ontvluchten in een andere richting dan richting de bron.

Voor een toets aan omgevingsveiligheid, zie verder in paragraaf 5.12.

Ontwikkeling in buitengebied

Afdeling 3.3 van de POV stelt dat als omgevingsplanactiviteit in ieder geval wordt aangewezen het ontwikkelen van stedelijke voorzieningen in het buitengebied, voor zover het gaat over woningen. Er kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt op locaties die aansluiten op stedelijk gebied en waarvoor geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. In dit geval is sprake van 'hergebruik van vrijgekomen gebouwen'. Artikel 3.16 van de POV bevat hiervoor de instructieregel:

1. Een omgevingsplan kan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.12 mogelijk maken voor het hergebruik van vrijgekomen gebouwen, mits:
 - a. de functie wonen slechts wordt toegekend aan het hoofdgebouw of een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw of beeldbepalend gebouw;
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
 - c. bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot wat naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is;
 - d. regels worden opgenomen voor de opslag van materialen en goederen op het erf; en
 - e. regels worden opgenomen over de uitoefening van detailhandel.
2. De regels, als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, worden alleen vastgesteld als de omgevingsplanactiviteit past in een woonvisie als bedoeld in Artikel 3.30 of de gemeentelijke omgevingsvisie.

Lid 1, sub a

De provincie geeft in haar Omgevingsvisie aan dat nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of kleinschalige bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Ook kan daarmee kapitaalvernietiging worden voorkomen. Dergelijke gebouwen hebben in het algemeen specifieke ruimtelijke kenmerken die de identiteit van het landschap mede bepalen. Nieuwe woonfuncties zijn alleen toegestaan in het hoofdgebouw waar al een woonfunctie aanwezig was.

In dit geval is sprake van de functionele omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Lid 1, sub b

Artikel 3.16 van de POV stelt met het oog op het beschermen van het landschap en stedenbouwkundige waarden en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties regels over de mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied die in acht dienen te worden genomen. Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie.

Het aspect cultuurhistorie wordt getoetst in paragraaf 5.15 en is besproken in paragraaf 4.2.1.

Lid 1, sub c

Er zal geen sprake meer zijn van bedrijfsactiviteiten. Het agrarisch bedrijf is niet meer in werking. Het initiatief bestaat uit het functioneel wijzigen van de voormalige bedrijfswoning naar een reguliere woning.

Lid 1, sub d

Bedrijfsmatige opslag van materialen en goederen op het erf zal niet worden toegestaan. Dit wordt gekoppeld aan de vergunning.

Lid 1, sub e

De provincie geeft in haar Omgevingsvisie aan dat gemeenten zorgvuldig dienen om te gaan met detailhandel buiten bestaande winkelgebieden. Daarom zullen regels moeten worden gesteld over de mogelijkheden tot uitoefening van detailhandel passend binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid op dit punt.

Detailhandel zal niet worden toegestaan (bij aan-huis-verbonden beroepen wel). Dit wordt gekoppeld aan de vergunning.

Lid 2

Het gemeentelijke beleid, inclusief de woonvisie, wordt in paragraaf 4.4 getoetst.

Toets fysieke leefomgeving

Artikel 3.7 van de POV stelt dat een ontwikkeling gelegen in het buitengebied, die voorziet in wijziging van de functies of van de regels voor het gebruik van de grond, afhankelijk van en evenredig aan de aard, omvang en gevolgen voor de fysieke leefomgeving inzicht biedt in:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
- b. de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- c. de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling in de directe en in de bredere omgeving;
- d. de maatregelen die nodig worden geacht om eventuele aantasting van kwaliteiten en waarden als gevolg van de ontwikkeling te salderen of compenseren; en
- e. de bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling kan leveren aan de bestaande of nieuwe kwaliteiten en waarden.

Gezien de kleinschaligheid van het initiatief zijn deze punten waar nodig beschreven in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 5.

4.3 Waterschapsverordening

Het projectgebied ligt in het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's. In de Waterschapsverordening staan de doelen van het waterschap over het beheer van het watersysteem, grondwater en oppervlaktewater. Verder bevat het de taken, de waarden, de keuzen, de omgeving, de veiligheid, voldoende water, de waterkwaliteit, de waterketen en de interne organisatie van het waterschap. Het aspect water komt nader aan bod in paragraaf 5.17.

4.4 Gemeentelijke regelgeving

4.4.1 Woonvisie 2025-2029

De Woonvisie 2025-2029 is vastgesteld in december 2024. De nieuwe Woonvisie biedt kaders en uitgangspunten om een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving te realiseren voor mensen van binnen en buiten Westerwolde. De Woonvisie is geldig van 2025 t/m 2029. De gemeente kijkt op hoofdlijnen vooruit tot na 2030 en geeft aan hoe zij de doelen willen bereiken en wil reageren op ontwikkelingen. Hierbij stelt de gemeente prioriteiten. Binnen de kaders van de Woonvisie werkt het college een concreet uitvoeringsprogramma uit in 2025.

Westerwolde is één van de groenste gemeenten van Nederland. Uit de gesprekken met bewoners blijkt hoe verbonden zij zijn met hun woonomgeving. Inwoners die hier geboren en getogen zijn, blijven het liefst in de gemeente en vaak ook in hun dorp wonen. Veel inwoners die in de afgelopen decennia naar Westerwolde toe verhuisden, vertellen hoe zij vaak heel bewust kozen voor deze stap. Kenmerkend voor Westerwolde is het prachtige landschap, de cultuurhistorie, de kleinschaligheid, de maatschappelijke betrokkenheid en het Noaberschap. Het is hier schier wonen!

Er is sprake van hernieuwde groei, dat de gemeente ziet als aanleiding om te blijven investeren en open te staan voor goede, nieuwe woningbouwplannen. Hierbij gaat ze uit van blijvende (beheerste) groei van het aantal huishoudens in Westerwolde.

Speerpunten

De Woonvisie gaat in op vele onderwerpen, soms globaal en ver vooruitkijkend, soms heel concreet en direct aan de orde. De vijf speerpunten die hier staan, verbinden deze onderwerpen. Samen geven ze een beeld van waar de gemeente de komende jaren integraal aan gaat werken.

Woningbouw op maat stimuleren

De gemeente heeft minstens 441 extra woningen nodig in Westerwolde. Initiatiefnemers met nieuwe plannen die passen bij de omgeving krijgen ruimte om deze uit te voeren. De gemeente stimuleert bouwinitiatieven. Zo helpt ze op momenten dat minder huizen gebouwd worden dan nodig is. Bijvoorbeeld door grond aan te kopen en als bouwgrond te verkopen.

Panden en locaties een nieuwe toekomst geven

De inwoners verdienen een prettige woonomgeving. De gemeente wil deze verbeteren waar dat nodig is. Leegstaande gebouwen kunnen verpauperen. Dat is zonde, want deze zijn soms heel geschikt als woning. Dit geldt ook voor braakliggend terrein. Zo'n lege plek in een dorp kan geschikt worden gemaakt om er huizen te bouwen. Daar wil de gemeente de mogelijkheden voor bieden.

Doorstroom en woningverbetering mogelijk maken

Als iemand verhuist, betekent dit dat er ook een huis vrij komt voor een ander. Dat noemen we doorstroom. Deze wil de gemeente vergroten. Bijvoorbeeld door de bouw van meer betaalbare, kleinere woningen voor senioren mogelijk te maken. Als zij doorstromen, komen er (vaak grotere) huizen vrij voor anderen. Denk aan starters of gezinnen. Soms willen inwoners een volgende stap in wonen zetten, maar weten zij niet wat er (financieel) mogelijk is. Zij kunnen dan terecht bij een doorstroomcoach. Ook zijn veel woningen in Westerwolde toe aan verbetering en verduurzaming. Hiervoor zijn leningen en subsidies. Inwoners die deze zelf niet weten te vinden of kunnen aanvragen, kunnen hierbij ondersteuning krijgen.

Ruimte geven aan betaalbare woningen

Wonen wordt steeds duurder. Dit komt door stijgende woningprijzen en hogere bouwkosten. Er zijn dus meer betaalbare woningen nodig. Zowel huur als koop. Samen met woningcorporaties werkt de gemeente aan meer sociale huurwoningen. Ook wil ze inzetten op de bouw van meer betaalbare koopwoningen. Dit zijn huizen tot €250.000,- en huizen van €250.000,- tot €390.000,-. Het gaat dan om kleinere kavels en woningen. Dit past bij de groeiende behoefte aan woningen voor één of twee personen

Loslaten

Sommige oude regels laten we los. Bijvoorbeeld als deze het bouwen van meer passende woningen in de weg staan. Partijen die huizen willen bouwen krijgen daarom meer ruimte om plannen uit te voeren die bij de omgeving passen. Zo staat de gemeente open voor andere woonvormen. Bijvoorbeeld hofjes en het splitsen van woningen. Maar voor ook het plaatsen van een mantelzorgwoning nog vóór er mantelzorg nodig is. Dit noemen we een pre-mantelzorgwoning.

Mogelijkheden op passende schaal, zuinig op het buitengebied

In de hele gemeente, in alle dorpen en daarbuiten, geeft de gemeente ruimte aan ontwikkelingen. Alles op een maat en schaal die aansluit bij het gebied. Als plattelandsgemeente hecht de gemeente waarde aan het buitengebied en behoud van natuur, ruimte en landschap. Verstening vindt zij onwenselijk als het ten koste gaat van de kwaliteiten van het buitengebied. De gemeente biedt daarom beperkt ruimte voor extra woningen in het buitengebied. Bij initiatieven met een overtuigende kwaliteit maakt ze een overweging op maat. Voor toevoeging van wonen in het buitengebied bestaan – onder voorwaarden – bijvoorbeeld de

ruimte-voor-ruimte regeling.

Conclusie

Onderhavig initiatief biedt ruimte voor de functieomschakeling van een voormalige (agrarische) bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie (één vrijstaande koopwoning). Dit sluit aan op het principe van panden en locaties een nieuwe toekomst geven. Zoals de gemeente ook aangeeft: leegstaande gebouwen kunnen verpauperen. Dat is zonde, want deze zijn soms heel geschikt als woning.

Het betreft een zeer kleinschalige toevoeging. De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw extra woningen in de woonkernen.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.

5.1.1 Wettelijk kader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een BOPA project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

5.1.2 Onderzoek

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Onderhavige ontwikkeling valt onder onderdeel J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Of voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. In dit geval geldt op basis van de derde kolom een mer-beoordelingsplicht.

Onder verwijzing naar de gerechtelijke uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het plan in die casus voorziet in de bouw van drie woningen op een perceel grasland in een kleine kern. De Raad van State heeft in voornoemde uitspraak geoordeeld dat het plan, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hierbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

In dit geval wordt slechts één voormalige bedrijfswoning, die behoorde bij een voormalig agrarisch bedrijf, functioneel omgezet naar een reguliere woonfunctie. Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. Omdat het project niet voorziet in nieuwe bebouwing en de agrarische functie gestopt is en blijft, blijft het project onder de drempelwaarden voor een beoordeling. Dit volgt ook uit de bespreking van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving in dit Hoofdstuk 5.

5.1.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat de regels over een milieueffectrapportage geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

5.2.2 Onderzoek

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De Ladder is van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschouwt de bouw van minder dan elf woningen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een nadere toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk, nu de huidige bedrijfswoning functioneel omschakelt naar één reguliere woning.

Ondanks dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling wel worden aangetoond. In de paragrafen van het gemeentelijke beleid wordt hier nader op ingegaan.

5.2.3 Conclusie

Een nadere toets aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk. De behoefte wordt besproken in de paragrafen van het gemeentelijke beleid.

5.3 Duurzaamheid

5.3.1 Wettelijk kader

Doelen van de Ow zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow).

Met het oog op die doelen moet het project aan het omgevingsaspect duurzaamheid worden getoetst. In artikel 22.52 Bruidsschat zijn regels op het gebied van energiebesparende maatregelen opgenomen.

5.3.2 Toetsing

Het initiatief gaat uit van het fuctioneel omzetten van een bedrijfswoning, behorend bij een voormalig agrarisch bedrijf, naar een reguliere woonfunctie. Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. Derhalve is het aspect duurzaamheid niet relevant.

5.3.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect duurzaamheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.4 Gezondheid

5.4.1 Wettelijk kader

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

5.4.2 Toetsing

Het initiatief gaat uit van het fuctioneel omzetten van een bedrijfswoning, behorend bij een voormalig agrarisch bedrijf, naar een reguliere woonfunctie. Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. Derhalve is het aspect gezondheid niet relevant.

5.4.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.5 Verkeer en parkeren

5.5.1 Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Ow en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

5.5.2 Onderzoek

Toetsing verkeer

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen gezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt niet tot extra motorvoertuigbewegingen (mvt) en daarmee niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. In feite is sprake van voortzetting van de huidige situatie: het agrarisch bedrijf is niet meer in werking zal niet meer worden hervat en de bedrijfswoning wordt regulier bewoond. Vergeleken met de voormalige situatie waarin het agrarisch bedrijf nog wel in werking was, is de huidige situatie juist een afname van verkeersbewegingen. Het CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Er is gebruikgemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen, december 2018. Het projectgebied is geclassificeerd als niet stedelijk en is gelegen in het buitengebied. In de huidige situatie (uitgegaan van een vrijstaande koopwoning) kunnen we uitgaan van gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

Toetsing parkeren

Naast een verkeersaantrekkende werking neemt de parkeerbehoefte in het gebied als gevolg van het projectvoornemen ook af. Het parkeren wordt op het eigen erf opgelost, hiervoor is ruimschoots genoeg ruimte. Daarom vormt het aspect parkeren geen belemmering voor het projectvoornemen.

5.5.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

5.6.1 Wettelijk kader

Doelen van de Ow zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De bescherming van habitats en soorten is geregeld in afdeling 3.7 Bkl.

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

5.6.2 Onderzoek

Het initiatief betreft slechts een functiewijziging. Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. Ook worden geen bomen gekapt. Derhalve wordt ecologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan. Voor de gehele fysieke leefomgeving geldt een algemene zorgplicht (artikelen 1.6, 1.7 en 1.7a Omgevingswet (Ow)). Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving als gevolg van activiteiten redelijkerwijs zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. Er geldt een specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten.

5.7 Ecologie: gebiedsbescherming

5.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Ow zijn onder meer de natuurbescherming en het beheer van ecosystemen (artikel 2.1, lid 3, onder h en o). De bescherming van habitats en soorten is geregeld in afdeling 3.7 Bkl.

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

5.7.2 Onderzoek

Het initiatief betreft slechts een functiewijziging. Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. De locatie is niet gelegen in N2000-gebied. De N2000-gebieden Waddenzee, Zuidlaardermeergebied en Lieftingsbroek liggen op zeer geruime afstand. Het wordt ervan gescheiden door bebouwing, agrarisch gebied en wegen. Omdat er geen sprake is van een aanlegfase en stikstofdepositie in de gebruiksfase juist verminderd in vergelijking met de situatie waarin het voormalige agrarische bedrijf in werking was, is geen sprake van een toename van stikstofdepositie op N2000-gebied.

De locatie is eveneens niet gelegen in NNN-gebied. Het NNN in Groningen kent geen externe werking. Het plan leidt daarnaast niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Groningen vanwege beschermde houtopstanden is niet aan de orde. Derhalve wordt ecologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan. Voor de gehele fysieke leefomgeving geldt een algemene zorgplicht (artikelen 1.6, 1.7 en 1.7a Omgevingswet (Ow)). Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving als gevolg van activiteiten redelijkerwijs zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. Er geldt een specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Wettelijk kader

Als een BOPA betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

5.8.2 Onderzoek

Invloed op de luchtkwaliteit

In de regeling 'NIBM' zijn categorieën opgenomen met getalsmatige grenzen. Een project is van 'niet in betekenende mate' (NIBM) invloed op de luchtkwaliteit als ze onder de vastgestelde omvang blijft. Voor de categorie woningbouwlocaties is bepaald dat een project in ieder geval 'NIBM' is als:

- minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- minder dan 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In voorliggend project is sprake van een 'NIBM' project, het aantal woningen blijft ver beneden de hiervoor genoemde grenzen. Er wordt één huidige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woonfunctie. Vergeleken met de voormalige situatie waarin het agrarisch bedrijf nog in werking was, komt de huidige situatie juist de luchtkwaliteit ten goede. Het wijzigingsbesluit maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die relevant zijn in het kader van luchtkwaliteit.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien

of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³
PM _{2.5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³

Figuur 4.1: Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

5.8.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

5.9 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

5.9.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten opgenomen. Het omgevingsplan of de Bopa moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan of de Bopa in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat. Onder de Omgevingswet wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure milieuzonering nieuwe stijl.

5.9.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten in het projectgebied op de omgeving aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 te raadplegen. Er is in 2019 een nieuwe VNG-brochure uitgekomen, namelijk de brochure Milieuzonering nieuwe stijl. Omdat deze brochure nog weinig concreet is (er is bijvoorbeeld geen bedrijvenlijst met richtafstanden opgenomen) en deze naar verwachting in de loop van 2024 wordt vervangen, is ervoor gekozen in dit geval gebruik te maken van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009, zoals hiervoor genoemd.

Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure zoals genoemd. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen, hebben

betrekking op geluid, maar ook op geur, stof en gevaar. Voor dit project wordt de brochure toegepast voor het thema geluid en geur. Zie voor geur paragraaf 5.11. De thema's stof en gevaar zijn in de nieuwe systematiek van milieuzonering niet meer opgenomen, omdat deze thema's over het algemeen niet bepalend zijn voor de milieucategorie van een bedrijf en bijbehorende aan te houden richtafstand. Het thema stof is niet van belang in dit geval en gevaar wordt behandeld in paragraaf 5.12 over omgevingsveiligheid.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Er moet worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer (geluid) van bedrijvigheid in de omgeving valt. In dit geval ligt een landbouwbedrijf/boomkwekerij op korte afstand van het perceel (B.L. Tijdensweg 6). De richtafstand van 30 meter (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) tussen de gevel van de woning op B.L. Tijdensweg 5 en de kavelgrens van dit bedrijf wordt niet gehaald. De afstand hiertussen is circa 18 meter. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar gemaakt welk deel van het bedrijfsperceel binnen 30 meter van nummer 5 valt.



Figuur 5.1: Perceel B.L. Tijdensweg 5, met in rood het deel van het bedrijfsperceel B.L. Tijdensweg 6 dat binnen de richtafstand valt (bron ondergrond: Regels op de kaart)

Omdat de bedrijfsactiviteiten die geluid veroorzaken op grotere afstand (meer dan 30 meter) plaatsvinden, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op nummer 5.

Andersom vormt het plan geen belemmering voor de mogelijkheden bij omliggende bedrijven. Dit heeft ermee te maken dat de huidige functie (een bedrijfswoning) ook milieugevoelig is en in die zin ook een belemmering kan vormen voor mogelijkheden bij omliggende bedrijven, zoals het naastgelegen bedrijf aan de B.L. Tijdensweg 6.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Het project voorziet in de realisatie van woningen. Een woning leidt van zichzelf niet tot hinder voor omliggende functies.

5.9.3 Conclusie

Het is in dit geval niet nodig om (afwijkende) regels over geluid op te nemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft geluid door activiteiten. De regels in de bruidsschat zijn en blijven onverkort van toepassing in het projectgebied.

5.10 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein

5.10.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1, lid 3, onder b en c Ow) stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

5.10.2 Onderzoek

Het initiatief betreft het afwijken van het omgevingsplan zodat in een agrarische bedrijfswoning regulier kan worden gewoond. Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Derhalve is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.10.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

5.11 Geur

5.11.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk

omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

5.11.2 Onderzoek

Er is sprake van een geurgevoelig gebouw. In paragraaf 5.9 is uitgelegd dat wordt aangesloten bij de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Zoals in dezelfde paragraaf vermeld, moet worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer (geur) van bedrijvigheid in de omgeving valt. In dit geval ligt een landbouwbedrijf/boomkwekerij op korte afstand van het perceel (B.L. Tijdensweg 6).

De richtafstand van 30 meter (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) tussen de gevel van de woning op B.L. Tijdensweg 5 en de kavelgrens van dit bedrijf wordt niet gehaald. De afstand hiertussen is circa 18 meter. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar gemaakt welk deel van het bedrijfsperceel binnen 30 meter van nummer 5 valt.



Figuur 5.2: Perceel B.L. Tijdensweg 5, met in rood het deel van het bedrijfsperceel B.L. Tijdensweg 6 dat binnen de richtafstand valt (bron ondergrond: Regels op de kaart)

Omdat de bedrijfsactiviteiten die mogelijk geurrelevant zijn, wel op grotere afstand (meer dan 30 meter) plaatsvinden, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op nummer 5.

Andersom vormt het plan geen belemmering voor de mogelijkheden bij omliggende bedrijven. Dit heeft ermee te maken dat de huidige functie (een bedrijfswoning) ook milieugevoelig is en in die zin ook een belemmering kan vormen voor mogelijkheden bij omliggende bedrijven, zoals het naastgelegen bedrijf aan de B.L. Tijdensweg 6.

5.11.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.12 Omgevingsveiligheid

5.12.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

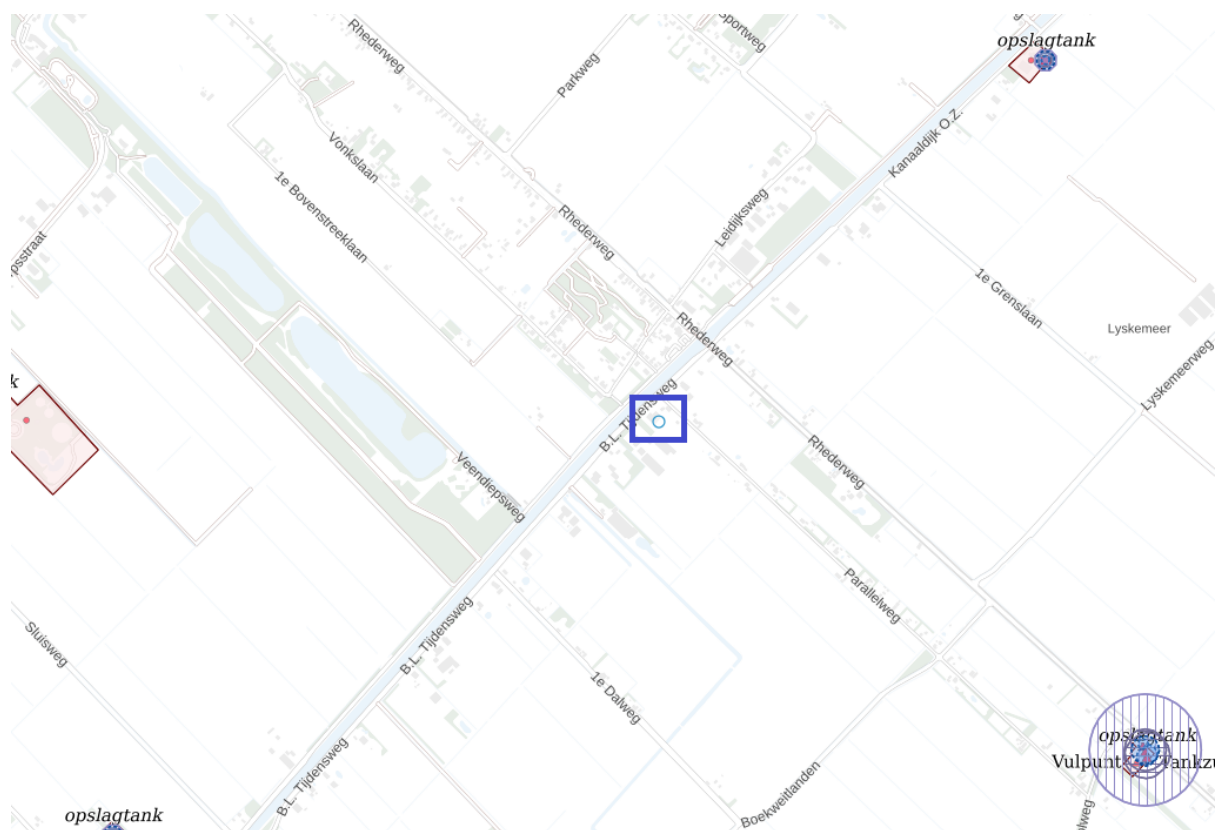
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

5.12.2 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het projectgebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen. Dit is met uitzondering van de N969. Dit is een route voor gevaarlijke stoffen en hierop is in paragraaf 4.2.2 Provinciale omgevingsverordening ingegaan.

Het project maakt zelf ook geen nieuwe risicobronnen en transport van gevaarlijke stoffen mogelijk. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het project. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de risicokaart met daarop het projectgebied met blauw omkaderd.



5.12.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het milieuaspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.13 Trilling

5.13.1 Wettelijk kader

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

5.13.2 Onderzoek

Het initiatief bestaat uit een woning. Woningen veroorzaken geen trillingen. Een woning is wel een trillinggevoelig gebouw. Er liggen echter geen industrie/bedrijfsfuncties in de omgeving die trillingen veroorzaken.

Op basis van de handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling dient een nadere onderbouwing plaats te vinden indien nieuwbouw binnen 250 meter van het spoor gelegen is. Het projectgebied is niet in de nabijheid van een spoor gelegen.

5.13.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het milieuaspect trilling geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.14 Omgevingskwaliteit (welstand)

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29). Heeft de gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken? Dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De regel geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Beoordeling van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Artikel 22.29 lid 1 onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

Repressief welstand

De excessenregeling ziet erop toe dat gemeenten een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Ow gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS). De excessenregeling is (met name) van toepassing op bestaande situaties en is minder relevant voor het beoordelen van een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Conclusie

De gemeente heeft een welstandsnota, maar het initiatief betreft slechts een functiewijziging. Er is geen sprake van sloop of (ver)bouw. De welstandsnota blijft van toepassing, maar heeft geen weerslag op het initiatief.

5.15 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

5.15.1 Wettelijk kader

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

5.15.2 Onderzoek

Archeologie

In het Facetbestemmingsplan Archeologie Westerwolde (vastgesteld 5 juni 2024) heeft de locatie de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6. Op grond van deze dubbelbestemming geldt een vergunning- en onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² waarbij de bodem dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt geroerd.

Er is geen sprake van sloop, (ver)bouw of grondroerende werkzaamheden. Het initiatief betreft slechts een functiewijziging. Daarom een archeologisch onderzoek niet nodig. De dubbelbestemming blijft van toepassing op de projectlocatie.

Beschermd dorpsgezicht

Bellingwolde is een beschermd dorpsgezicht. Omdat de projectlocatie ten zuiden van de kern Bellingwolde ligt, in het buitengebied, ligt deze niet binnen de contour van het beschermde dorpsgezicht.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

Er zijn geen monumentale of karakteristieke gebouwen in het gebied aanwezig.

5.15.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect cultureel erfgoed geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.16 Bodem

5.16.1 Wettelijk kader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

5.16.2 Onderzoek

In oktober 2025 en februari 2025 is in het projectgebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 uitgevoerd door Sigma Geo- & Milieutechniek. Dit verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 1 bij deze motivering gevoegd. Op basis van zintuigelijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuigelijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestberdacht materiaal waargenomen.

Onbebouwd terrein

In het bovengrondmonster van boring 14 is een verhoogd gehalte PAK gemeten boven de interventiewaarde. Voor het overige voldoen de onderzochte mengmonster van de boven- en ondergrond, m.u.v. MM4, aan de maximale waarde voor de kwaliteitsklasse landbouw/natuur en/of wonen. Bovengrondmengmonster MM4 (baksteenresten) bevat een verhoogd gehalte PAK dat voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse Industrie. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten t.o.v de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

Voormalige tank

Het bovengrondmonster MM7 voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse natuur/landbouw. In het grondwater is een verhoogde gehalten molybdeen gemeten die voldoen aan de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering.

Inpandige schuurruimte

De bovengrond voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen en/of landbouw/natuur.

Het verhoogd gemeten gehalte PAK in het bovengrondmonster van boring 14 ter plaatse van het onbebouwde terrein overschrijdt de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Nader bodemonderzoek

Vervolgens is in de periode maart - november 2025 een nader bodemonderzoek uitgevoerd in het projectgebied. De rapportage van dit nader onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Uit de onderzoeksresultaten van het verkennend- en nader bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond t.p.v. het onderzochte terreindeel plaatselijk verhoogde gehalten polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) bevat boven de waarde voor de bodemkwaliteitswaarde interventiewaarde bodemkwaliteit.

In horizontale richting is de sterke verontreiniging met PAK's (gehalten boven de interventiewaarde bodemkwaliteit) t.p.v./rondom boring 14, middels de afperkende boringen globaal afgeperkt. In het verticale vlak is de sterke verontreiniging met PAK's (gehalten boven de interventiewaarde bodemkwaliteit) middels onderzoek van de diepere laag, tussen 0.5-0.8 m-mv t.p.v. boring 100 analytisch voldoende afgeperkt. In de laag tot ca. 0.8 m-mv (t.p.v. boring 100) is nog een verhoogd gehalte PAK's gemeten dat voldoet aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is t.p.v. boring 14 (binnen de grenzen van het plangebied) naar schatting tenminste ca. 50 m³ grond sterk verontreinigd met PAK's (gehalten boven de bodemkwaliteitsklasse interventiewaarde bodemkwaliteit) (ca. 100 m² x ca. 0.5 m, traject gemiddeld ca. 0.0 tot ca. 0.5 m-mv). Bij de schatting is gerekend met een gemiddelde sterk verontreinigde laagdikte van ca. 0.5 meter.

Aangezien de buitenste afperkende boringen nog niet in alle richting zijn afgeperkt tot onder de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen kan op basis van de bekende resultaten geen uitspraak worden gedaan omtrent de omvang van het volume met PAK's verontreinigde grond (gehalten groter dan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse wonen). Op basis van het nader onderzoek is duidelijk dat de toelaatbare bodemkwaliteit voor het toelaten van het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt overschreden. Voor zover bekend vinden binnen het sterk met PAK's verontreinigde terreindeel geen ontwikkelingen plaats.

Hieruit volgen de volgende aanbevelingen:

1. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is overleg gevoerd met de gemeente Westerwolde. Hieruit is naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit t.a.v. de beoogde herontwikkeling moet voldoen aan de bodemfunctieklassering 'Wonen'. Dit houdt in dat de gehalten aan PAK's in de bodem de maximale waarden voor de klasse 'Wonen' niet mogen overschrijden. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat t.a.v. de gemeten gehalten PAK's de bodem plaatselijk niet geschikt voor de beoogde functie. Op basis van de vastgestelde ambitie is bepaald dat bij overschrijdingen van de maximale waarde voor de klasse 'Wonen', sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. De te nemen sanerende maatregelen kunnen bestaan uit isoleren/afdekken, ontgraving en afvoer of een combinatie van beide (leeflaag). Indien wordt overgegaan tot sanering van de verontreiniging geldt dat er sprake is van een milieubelastende activiteit saneren van de bodem (paragraaf 3.2.23 Bal) en de milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde (paragraaf 3.2.22 en 4.120 Bal). Voor deze milieubelastende activiteiten gelden bodemvoorschriften. Voor het saneren van de bodem gelden algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Hoofdstuk 3 van het Bal bevat de aanwijzing van wat er onder de milieubelastende activiteit valt en wat vergunningplichtig is. Ook staat hier welke inhoudelijke regels gelden. In hoofdstuk 2, 4 en 5 van het Bal staat per activiteit aangegeven of de initiatiefnemer een melding moet verrichten of informatie moet aanleveren bij het bevoegd gezag. Voor de activiteit saneren van de bodem geldt zowel een meldplicht als een verplichting om gegevens en bescheiden te

overleggen. Bij de melding moet ook een plan van aanpak/ MKB-plan worden opgesteld. Hierbij moeten de wettelijke termijnen in acht worden genomen. Voor de milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit gelden bodemvoorschriften uit paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het gaat om voorschriften over voorafgaand bodemonderzoek, zorgvuldig graven en tijdelijke opslag.

2. De aanwezigheid van bodemverontreiniging dient gemeld te worden aan het bevoegd gezag. Voor de aanwezigheid van sterk verontreinigde grond gelden gebruiksbeperkingen. Zo mag er niet zondermeer gegraven worden in deze grond.
3. Wanneer graafwerkzaamheden buiten de verontreinigde zone, meer dan 25 m³ grondverzet plaatsvindt geldt dat er rekening mee moet worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op basis van de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten voor de milieubelastende activiteiten graven in bodem > 25 m³, het toepassen van grond en het opslaan van grond meldingen worden ingediend via het Omgevingsloket DSO. Met behulp van de 'Vergunningcheck' in het DSO kan worden nagegaan om welke meldingen het gaat in de betreffende situatie. In dit bodemonderzoek is een indicatief onderzoek uitgevoerd naar PFAS stoffen in de bodem. De in dit onderzoek opgenomen toetsing is excl. onderzoek naar PFAS-stoffen, onderzoek naar PFAS verbindingen is bij definitieve beoordeling van evt. hergebruiksmogelijkheden van evt. af te voeren grond mogelijk alsnog nodig. Opgemerkt wordt dat evt. afvoer van grond met de bodemkwaliteitsklasse "wonen", "industrie" en "matig en sterk verontreinigde grond" meer kosten met zich meebrengt dan de afvoer van grond met de "bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur"

De grond zal worden gesaneerd in overeenstemming met de bovenstaande aanbevelingen.

5.16.3 Conclusie

Er kan worden gesteld dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.17 Waterbelang

5.17.1 Wettelijk kader

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- Watercompensatie in verband met toenemende verharding;
- Waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning;
- Bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken;
- Waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Aanvullende instructieregels

Voor een aantal specifieke rijksbelangen stelt het Bkl aanvullende instructieregels. Deze zijn:

- Bescherming van primaire waterkeringen, Zie artikel 5.38 Bkl.
- Behoud waterveiligheid kust, artikel 5.40 van het Bkl.
- Behoud waterveiligheid grote rivieren, artikel 5.46 van het Bkl.
- IJsselmeergebied, artikel 5.49 van het Bkl.

Een BOPA moet ook worden getoetst aan de instructies van in de omgevingsverordening van het waterschap en de provincie. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeenten kunnen strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

5.17.2 Onderzoek

In september 2024 is de digitale watertoets doorlopen. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als Bijlage 3. Het resultaat luidt dat het waterschap geen belang heeft bij het initiatief. Dit omdat het slechts een functiewijziging zonder fysieke aanpassingen betreft, waarbij geen sprake is van een verhardingstoename, wijziging van de afvoer van hemelwater of riolering en het waterpeil of oppervlaktewatersysteem niet wordt aangepast.

5.17.3 Conclusie

Met inachtneming van de waterparagraaf kan worden gesteld dat het milieuaspect waterbelang geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de initiatiefnemer gedragen.

De kosten die ook uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Aanvragen om tegemoetkoming in schade kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. De gemeente zal daarom met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de kosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

Een exploitatieplan is voor deze Bopa niet nodig.

Kostenverhaal

De gemeente is wettelijk verplicht om bepaalde kosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen) te verhalen op de initiatiefnemer. Leges vallen hier niet binnen. Kostenverhaal wordt via een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente geregeld. Deze moet zijn ondertekend, voordat de vergunning wordt verleend.

Nadeelcompensatie

Als de gemeente besluit tot medewerking aan een aanvraag voor een Bopa, dan kunnen anderen daardoor schade lijden. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft.

Via een anterieure overeenkomst of een schadeovereenkomst stelt de gemeente initiatiefnemer verplicht om de eventuele schadekosten te vergoeden.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 4 van deze motivering een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 5 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

In deze voorgaande hoofdstukken is getoetst aan beleid en zijn de verrichte onderzoeken beschreven. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat met deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.

